

東京都を事例とした共同住宅における公開空地の空間特性に関する研究

A study on the spatial characteristics of open spaces in apartment buildings in Tokyo

○稲川貴大¹, 山崎晋²

Takahiro Inagawa¹, Shin Yamazaki²

Abstract: In recent years, a development project based on comprehensive design has been implemented, but it has been pointed out that the development of the system itself is being utilized as a mitigation measure for condominiums, and disclosure is not considered. The purpose of this research is to obtain knowledge that contributes to the future development of open space by showing the relationship between the plane composition / spatial composition, the surrounding environment, and the open space. We conducted 33 field surveys from the comprehensive design permit record list issued by the Tokyo Metropolitan Government and clarified the relationship between the tendency of open spaces and the surrounding environment.

1. 背景と目的

近年、都心部をはじめとした市街地で、多くの再開発事業が行われている。その一つとして、総合設計制度（以下、総合設計）が用いられる。公開空地を地域の交流イベント等に利用し、オープンスペースとしての役割を果たしている建物は数多くある。しかし、共同住宅の公開空地は、設置そのものが単に容積率などの緩和を受けるためだけの手段として使用され、公開への配慮がなされていない事例が指摘されている。既往文献では、総合設計によって創出された共同住宅の公開空地を空間構成と平面構成の双方から研究したもの¹⁾が行われているものの平面・空間構成の傾向に留まっている。そこで、本研究では、平面・空間構成を細分化した項目、また周辺環境と公開空地の関係性を示すことで、今後の共同住宅における公開空地の発展に資する知見を得ることを目的とする。

2. 調査方法

はじめに、東京都が公開する東京都総合設計制度許可実績一覧表を元に、129件の共同住宅(単体)を抽出し

た。そこから無作為にエリアを選定し、33件の現地調査を実施した。現地調査では、公開空地のタイプ分類・公開空地率・接道数・オープン性・装置・周辺環境を調査した。平面・空間構成についてはTable1・Table2の定義に従い分類分けを行った。33件の傾向を示したものがTable3である。分析方法に関しては、安田らの研究¹⁾を一部参考にした。

3. 結果と考察

(1) 全体の傾向について

33件の全体傾向としては、平面構成は接道道路型・陸通路型の活用率が高い。空間構成は歩道状空地・貫通通路・広場状空地の活用率が高い。平面構成と空間構成との関係性をみると、歩道状空地や貫通通路は平面構成に偏りがあるが、広場状空地や公開空地に含まれるピロティ等及び人工地盤等は、幅広い平面構成に活用されていることがわかる。全体を通して、歩道状空地・広場状空地の活用率が高いことから、歩行空間と滞留空間の両立が図れており、歩行者・滞留者のどちらにも寄与している。今後も両立を持続させていくと共に、周辺環境や生活様式に対応した設置を行うことが、今後、必要であろう。

(2) 接道道路について

平面構成が接道道路型であるが、道路と分断される物件が2件(F, Y)あった。Fの場合は、高低差がないにもかかわらず、生垣により分断されている。これは一階の住戸のプライバシーの配慮と考えられる。一方、Yは道路と敷地の高低差から分断されている。高低差による分断は致し方ないが、生垣による分断は外部の利用を避ける目的があり、公開空地の開き方と住民のプライバシー配慮の両立が今後の課題である。

Table 1 Plan configuration type classification

分類名	接道道路型	陸通路型	角地型	貫入通路型	アルコブ型
定義	接道道路に沿った平面構成。	敷地の側面に沿った平面構成(接道道路に接する部分)	敷地の角に位置している平面構成。	敷地内部に位置する平面構成(前面・後面を繋ぐことが多)	建物の一部をくぼませて造った平面構成。
図					

Table 2 Spatial composition type classification

分類名	歩道状空地	貫通通路	アトリウム	水辺沿い空地	広場状空地	ピロティ等及び人工地盤
定義	前面道路に沿って設ける歩行者用の空地及び当該空地に沿って設ける修景施設。	敷地内の屋外空間及び計画建築物内を動線上自然に通り抜け、道路、公園その他これらに類する公共施設。	計画建築物内に設ける大規模な吹き抜け空間で、天光を確保できるもの。	隅田川景観基本軸及び水辺景観形成特別地区の区域内に存する公共の水辺に面する空地。	歩道状空地、貫通通路、アトリウム、水辺沿い空地以外の公開空地。	ピロティ、アーケード等の建築物又は建築物の部分、人工地盤、建築物の低層屋上面、サンクンガーデン等。
図						

1 : 日大理工・学部・まち 2 : 日大理工・教員・まち

Table3 33 overall trends

番号	名称	平面構成					空間構成						接道数	
		接道道路型	陸通路型	角地型	貫入通路型	アルコープ型	歩道状空地	貫通通路	アトリウム	水辺沿い空地	広場状空地	ピロティ等及び人工地盤等		
A	南砂マンション	○	○		○		○	○			○			2
B	ライオンズマンション北綾瀬	○	○	○			○	○			○			2
C	飯田橋ビル計画	○	○				○	○			○			2
D	小石川四丁目計画	○	○	○			○	○				○		3
E	亀大小E-42街区	○			○		○	○						3
F	ライオンズガーデン新小岩	○	○				○	○			○			3
G	東尾久7丁目団地計画	○	○	○			○	○			○	○		1
H	(仮)平井集合住宅	○	○	○			○	○			○			2
I	(仮)東建荒川8丁目マンション	○	○	○	○		○	○			○	○		4
J	(仮)東邦港運・辰巳ビル	○	○				○	○		○				1
K	(仮)藤前2丁目マンション	○		○			○	○			○			2
L	(仮)九段マンション	○	○				○	○			○			2
M	(仮)エクセル三番町	○	○				○	○			○			1
N	(仮)藤和東上野5丁目	○	○			○	○	○			○			3
O	(仮)港南3丁目プロジェクト	○	○	○			○	○			○	○		3
P	(仮称)ラクシア品川港南	○	○				○	○			○			1
Q	(仮称)クレセント東京VIEW TOWER新築工事	○	○		○		○	○			○			2
R	(仮称)港南2丁目プロジェクト	○	○	○			○	○			○			1
S	(仮称)有明レジデンシャルタワー計画	○	○				○	○			○	○		2
T	港南3丁目タワー計画	○	○				○	○			○			2
U	(仮称)台東一丁目プロジェクト	○	○				○	○			○			3
V	(仮称)D'グラフォート清澄白河	○	○				○	○			○			2
W	(仮称)LT根津プロジェクト	○	○	○			○	○			○			3
X	(仮称)高輪台プロジェクト	○	○	○			○	○			○	○		3
Y	(仮称)千住曙町プロジェクト	○	○	○	○		○	○		○		○		2
Z	(仮称)荒川区南千住3丁目計画	○	○				○	○			○	○		3
a	(仮称)オリックス西葛西マンション	○					○							1
b	(仮称)台東区池之端二丁目計画	○		○		○					○			3
c	(仮称)青戸7丁目プロジェクト	○					○				○			2
d	(仮称)東陽町計画	○	○				○	○			○			2
e	(仮称)上野池之端プロジェクト	○	○				○	○			○	○		2
f	(仮称)江東区木場3丁目計画	○	○				○	○			○			1
g	(仮称)千代田区一番町20計画	○					○				○	○		3
		100%	75.70%	39.30%	18.10%		6%	100%	75.70%	0%	6%	78.70%		33.30%

(3) 周辺環境について (公園隣接)

調査地と隣接して公園が設置されている事例は、A, F, G, Z, c, fの6件存在した。G, Z, fは隣接する公園に繋がる公開空地が存在する。一方、A, F, cは公園に繋がる公開空地は存在しない。これは、A, F, cは接道数が2本以上であるのに対して、G, fは接道数が1本であり、敷地の二面を囲む公園との回遊性を持たせるためだと考えられる。また、Gは敷地内部に提供公園が存在し、避難経路を2方向に確保する目的であろう。Table4より、F, cは隣接する公園が3000㎡以下であるのに対して、G, Z, fは15000㎡以上と広大であることが大きな要因である。Gに隣接する公園は都立公園であり、他5件は区立公園であることから、公園区分との相関があるとは言えない。6件に共通して敷地内部の空間構成に歩道状空地と広場状空地が設けられている。公開の本来の在り方からすると、隣接する公園との回遊性を持たせることが必要であり、今後の課題といえよう。

(4) 周辺環境について (総合設計隣接)

調査地が隣接している事例が2件(T, P)存在した。両事例とも、許可年数は2003年であり、Pが2005年竣工、Tが2006年竣工である。施主は異なるが、施工が同一会社のため、シームレスな公開空地が設置されている。歩道状空地・貫通通路が連結しており、敷地をまたぐように床面に方位磁針のモニュメントが存在する。両事例とも接道道路型×歩道状空地・陸通路型×貫通通路となっており、空間構成・平面構成共に同一

Table4 Park division / area

番号	名称	公園名	公園区分	公園の敷地面積
A	南砂マンション	仙台堀川公園	区立公園	10400㎡
F	ライオンズガーデン新小岩	上平井公園	区立公園	2641㎡
G	東尾久7丁目団地計画	尾久の原公園	都立公園	61841㎡
Z	(仮称)荒川区南千住3丁目計画	端光橋公園	区立公園	15038㎡
c	(仮称)青戸7丁目プロジェクト	青戸七丁目共和公園	区立公園	約1957㎡
f	(仮称)江東区木場3丁目計画	木場親水公園	区立公園	19000㎡

の活用となっている。また、Tには歩道状空地内にレンタルサイクル置き場が設置されており、住居者や周辺利用者への配慮がなされている。今後、隣接する建物の設計手法が異なる場合でも、シームレスに繋ぐことで点や線ではなく、面としての一体感のあるまち並み実現が期待できる。

4. まとめ

本研究では、東京都内の総合設計で創出された公開空地の傾向及び周辺環境との関係性が明らかになった。周辺環境に即した公開空地の設置が必要であり、活動主体のみならず、周辺関係との協議を図った設置が今後の課題といえよう。今後、調査事例数を増やしていくことで、より正確な傾向を掴み、周辺環境との関係性を明らかにする予定である。

5. 参考文献

[1] 安田 丑作・三輪 康一・岩崎 弘季:「市街地における建築誘導施策としての総合設計制度に関する研究—共同住宅の公開空地実態調査を通じて」、日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系 1990

[2] 東京都整備局:東京都総合設計制度許可要綱, 2016

[3] 木下勇・中村攻:「市街地再開発事業におけるオープンスペースの実態に関する基礎的研究」, ランドスケープ研究 1995